

Vermietungsexposé

BÜROFLÄCHEN AM WÖHRDER SEE

Provisionsfrei zu vermieten

Kressengartenstraße 4 // 90402 Nürnberg



Leerstandsübersicht

EG	ca. 1.626 m ²	14,50 EUR/m ² /mtl. netto
1. OG	ca. 1.423 m ²	14,50 EUR/m ² /mtl. netto
2. OG	ca. 1.425 m ²	14,50 EUR/m ² /mtl. netto
3. OG	ca. 1.426 m ²	14,50 EUR/m ² /mtl. netto
4. OG	ca. 737 m ²	14,50 EUR/m ² /mtl. netto
4. – 5. OG	ca. 735 m ²	14,50 EUR/m ² /mtl. netto
Außenstellplätze	19 Stück	50,00 EUR/Stk./mtl. netto
Stellplätze Parkhaus	165 Stück	80,00 EUR/Stk./mtl. netto

Die Mietpreise verstehen sich zzgl. der Nebenkosten-
vorauszahlungen von 3,50 EUR/m²/mtl. und der aktuell
geltenden gesetzlichen Mehrwertsteuer.

Eckdaten

Lage und Objektbeschreibung	<p>Das Objekt befindet sich im Tullnaupark und nur wenige hundert Meter östlich der Nürnberger Altstadt nahe dem Erholungsgebiet Wöhrder See. Der Stadtteil Tullnaupark ist mit der Haltestelle „Dürrenhof“ und „Tullnaupark“ hervorragend an den ÖPNV (S-Bahn, Tram und Bus) mit der Innenstadt verbunden.</p> <p>Das 2011 errichtete Gebäude mit insgesamt ca. 7.370 m² besteht aus einer U-förmigen Grundstruktur, der Mittelteil ist dabei 6-geschossig, die seitlichen Flügel sind 4-geschossig ausgebildet. Ursprünglich wurde die Immobilie für einen Einzelnutzer konzipiert. Mit der Immobilie können flexible Raumkonzepte dargestellt und verschiedene Mieteinheiten abgebildet werden.</p> <p>Von außen präsentiert sich das Gebäude durch eine moderne, gepflegte Fassade, mit einer guten Sichtbarkeit bahnsseitig und der Ausfallstraße Kressengartenstraße/Ostendstraße.</p> <p>Die Immobilie verfügt über zwei gleichwertige Eingangsbereiche mit jeweils einem Personenaufzug. Im Erdgeschoss befindet sich eine voll ausgestattete Kantine mit Außenbereich, die allerdings auch als Konferenzbereich umgebaut werden kann.</p> <p>Parkplätze stehen am Objekt und im Parkhaus zur Verfügung.</p>
-----------------------------	---

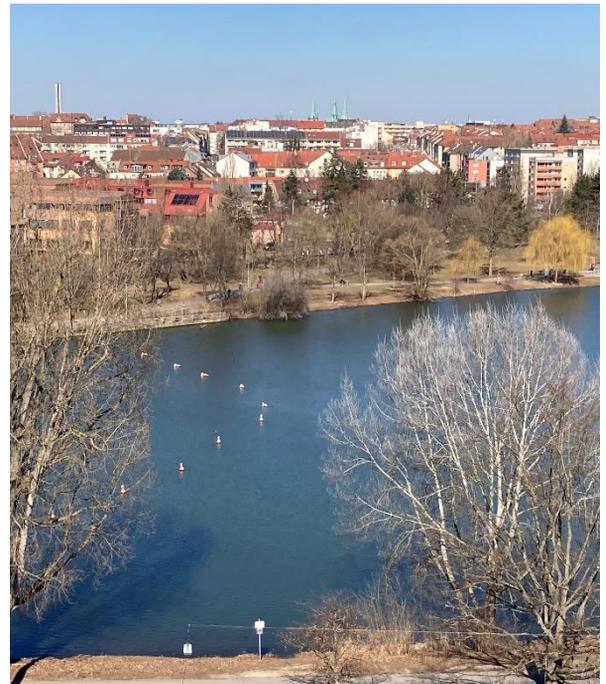
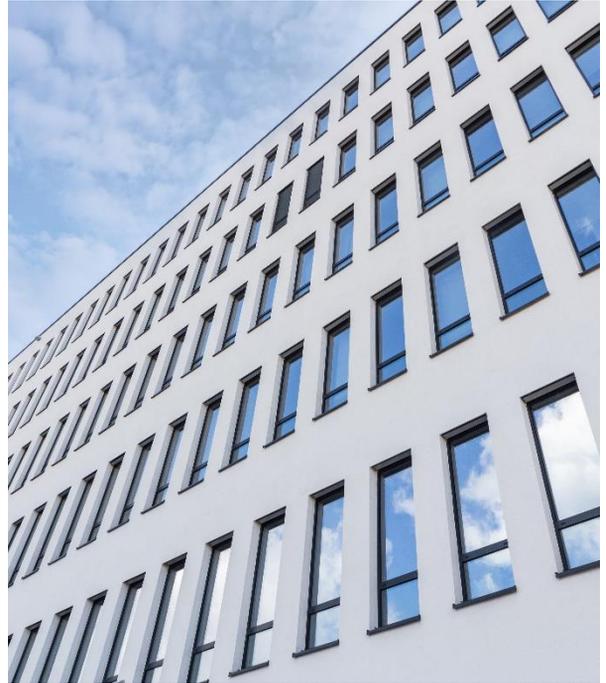
Weitere Eckdaten

Energieausweis	Energiebedarfsausweis nach § 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) anbei.
Ausstattung	<ul style="list-style-type: none">• Flexible Raumaufteilung• Hohlraumböden mit textilen Bodenbelag• Mechanische Be- und Entlüftung• Kühl- und Heizdeckensegel (flächendeckend, bis auf wenige Bereiche)• Pendelleuchten• Außenliegender Sonnenschutz• Teilweise Glaswände im Bestand, Standard Gipskartonwände• Großzügige Teeküchen mit Aufenthaltsbereich• CAT 7 - Verkabelung kann vom Vormieter übernommen werden• Personenaufzüge• Lichte Raumhöhe 1.OG-6.OG: ca. 3,00 m /2,75 m im Flur• Lichte Raumhöhe EG: bis ca. 3,90 m
Kaution	3 Bruttomonatsmieten
Übergabe	Sommer/Herbst 2023
Ihre Ansprechpartnerin	Carina Orthen T +49 89 2620892-11 E corthen@hih.de

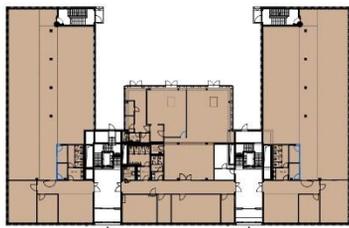
Objektansichten



Objektansichten

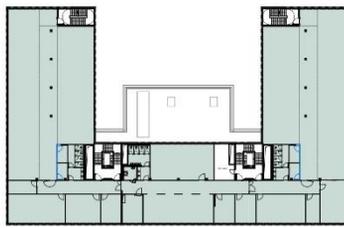


Übersicht Regelgeschosse



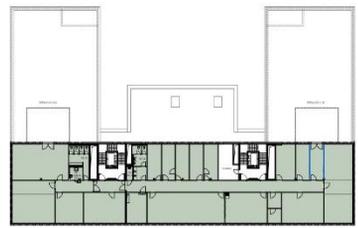
ERDGESCHOSS

MB 1



REGELGESCHOSS
(1.OG - 3.OG)

MB 1



REGELGESCHOSS
(4.OG - 5.OG)

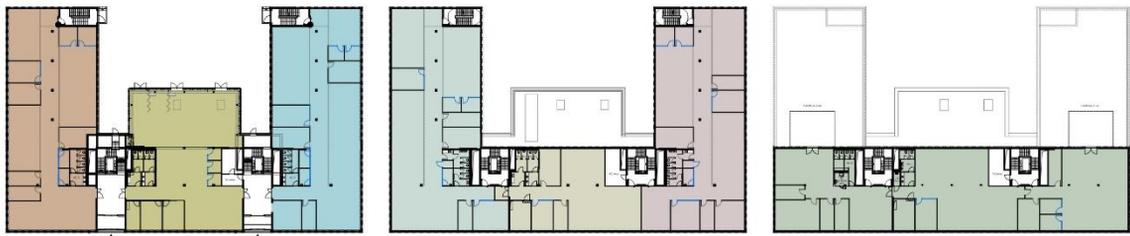
MB 1

Kressen-
gartenstr. 4

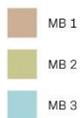
Muster- planung Bestand	o.M. DIN A3
Übersicht	22.03.2022
freetech	

Übersicht Teilbarkeit

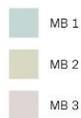
Genauere Flächengröße pro Mieteinheit wird derzeit noch ermittelt.



ERDGESCHOSS



REGELGESCHOSS
(1.OG - 3.OG)



REGELGESCHOSS
(4.OG - 5.OG)

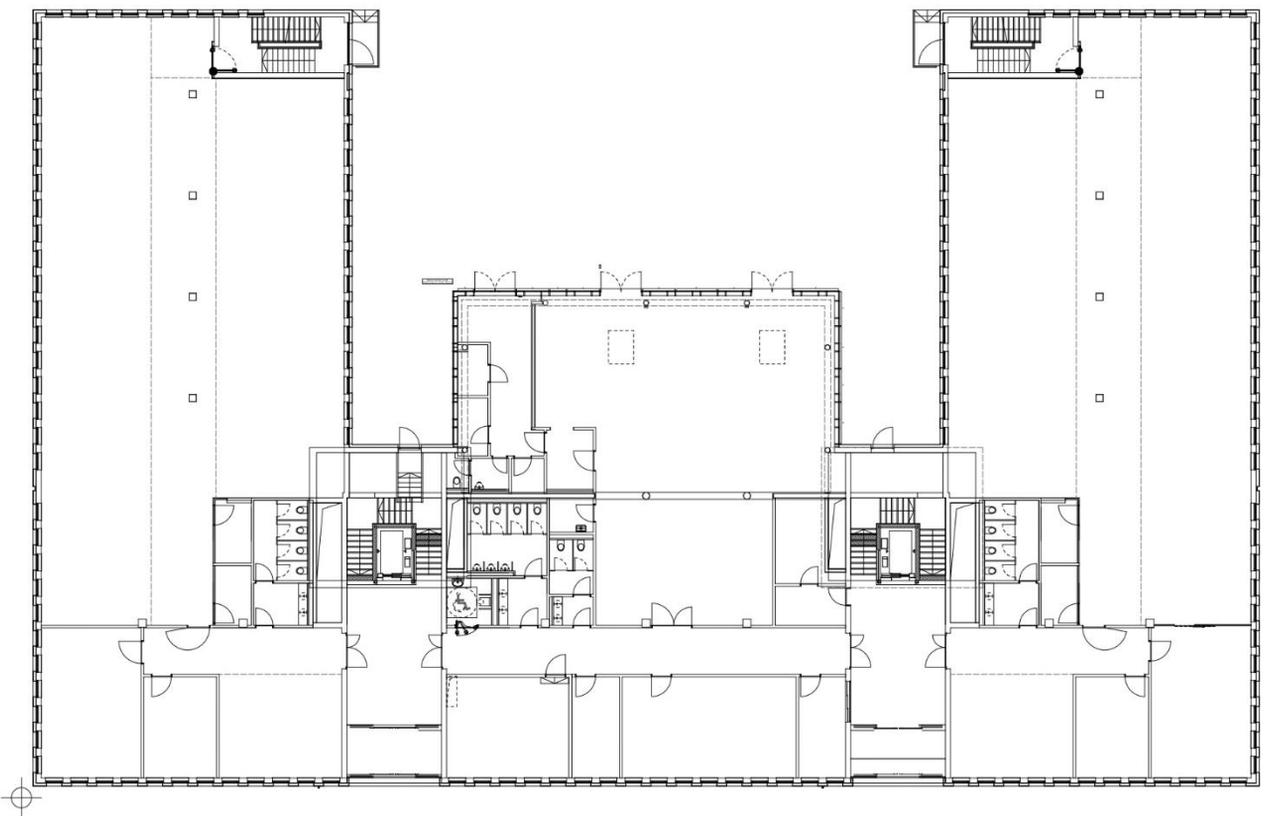


Kressen-
gartenstr. 4

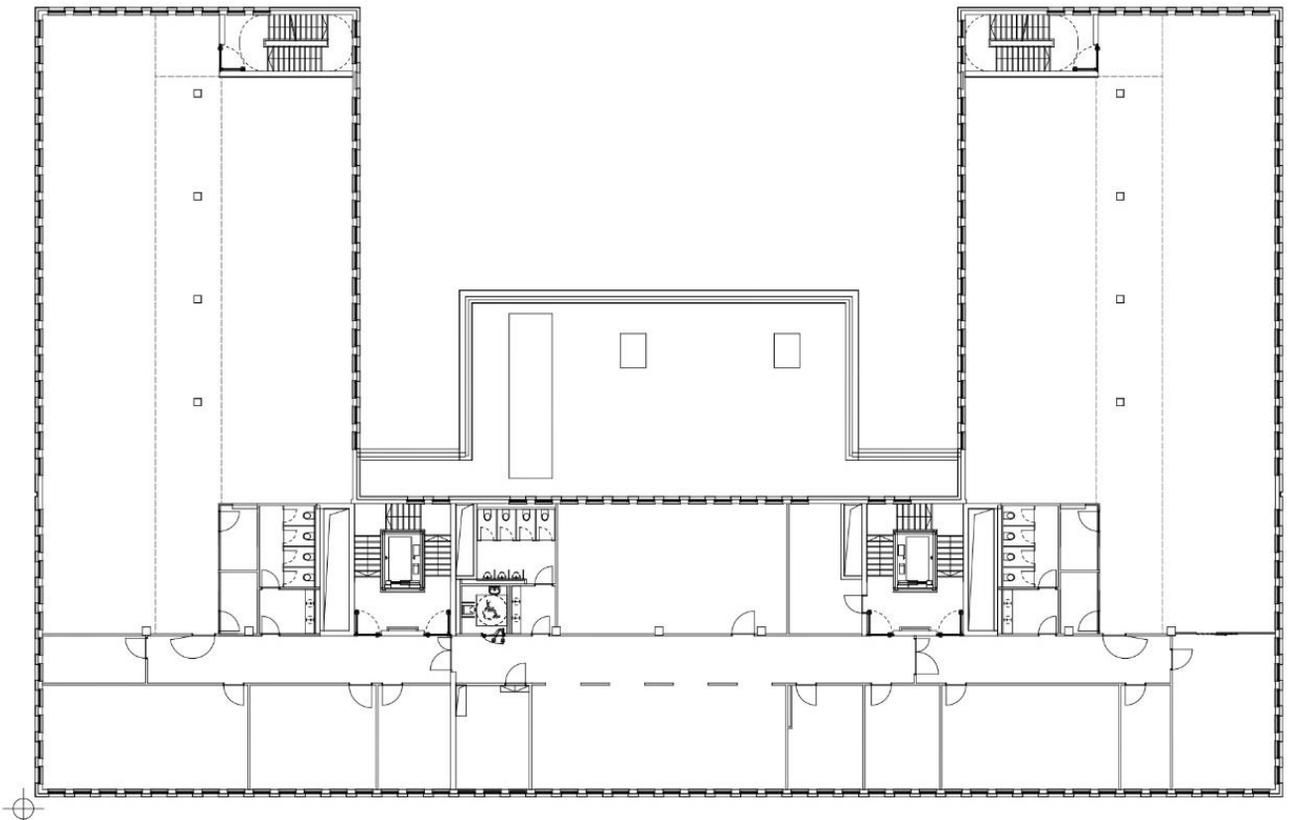
Muster- planung Neu	c.M. DIN A3
Übersicht	22.03.2022

freetech

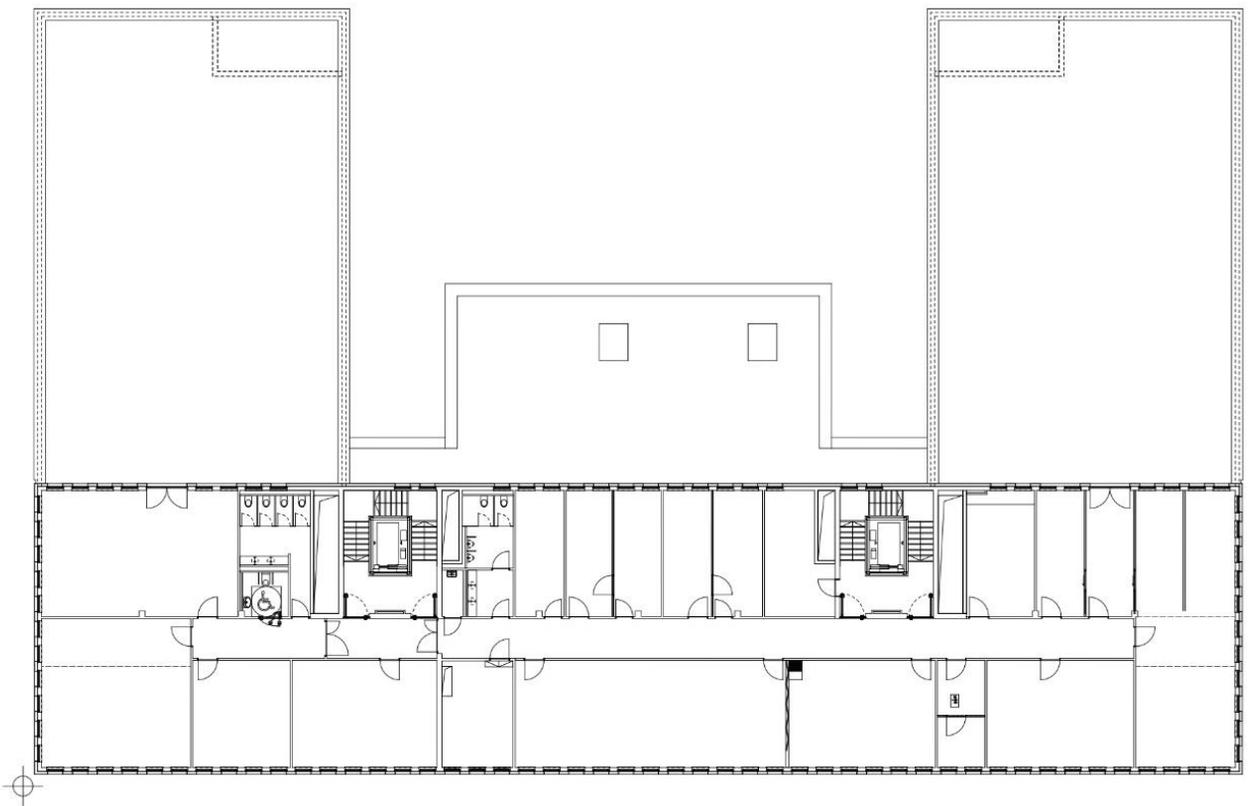
Grundrissplan: EG // ca. 1.632 m²



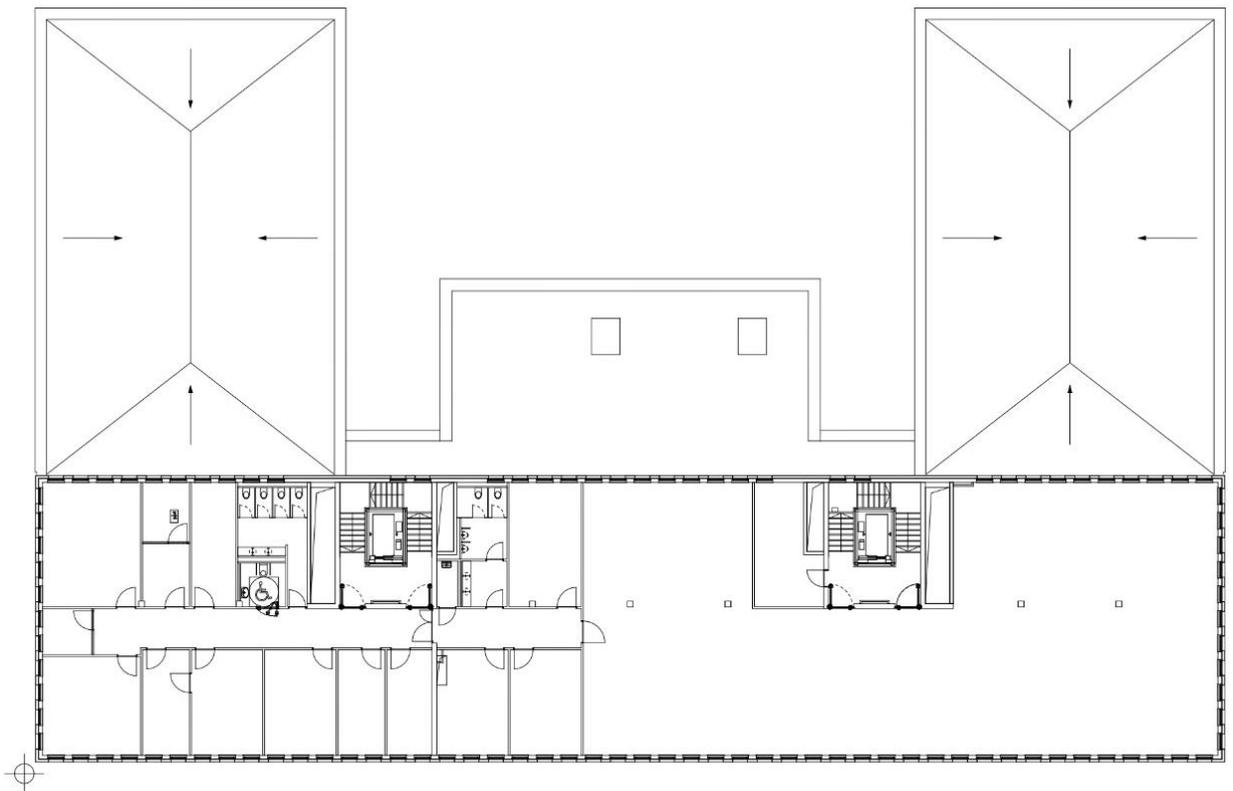
Grundrissplan: 1.OG – 3.OG // ca. 1.520 m²



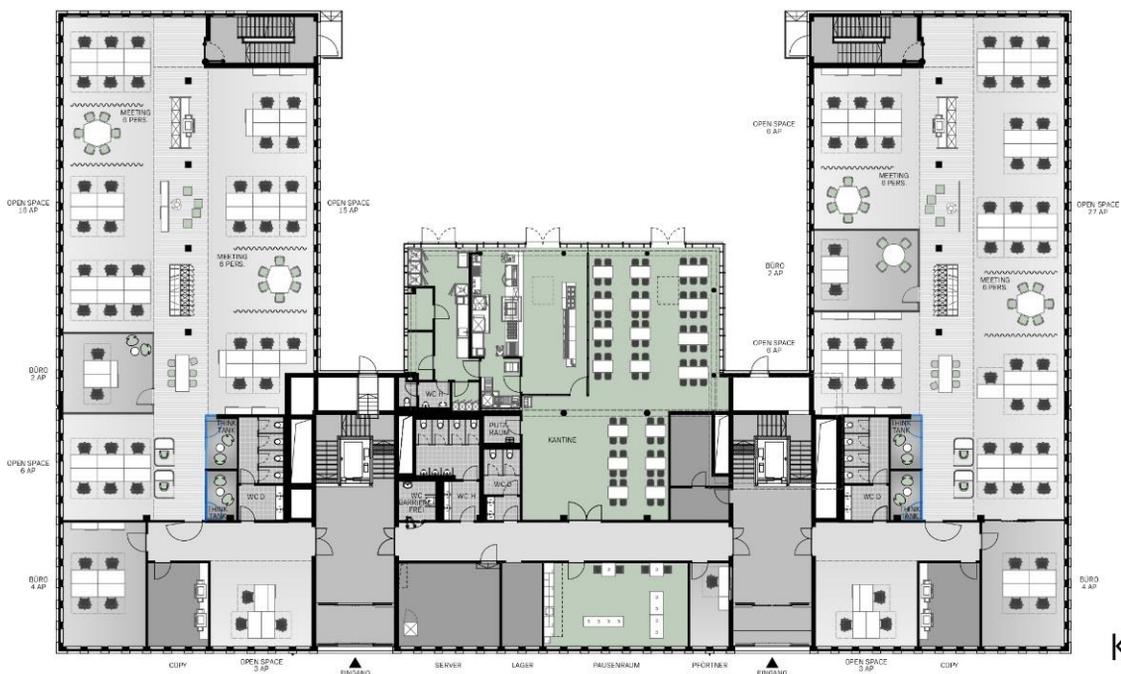
Grundrissplan: 4.OG // ca. 817 m²



Grundrissplan: 5.OG // ca. 817 m²



Musterplanung Erdgeschoss Bestand mit Kantine



Kressen-
gartenstr. 4

Muster- planung Bestand	M 1:200 DIN A3
Erdgeschoss	22.03.2022

freotech

Dargestellte Tischgrößen 150/90 cm.
 Planung erfolgt vorbehaltlich Prüfung der Brandabschnitte sowie Flucht- und Rettungswege durch einen Brandschutzplaner. Anforderungen Bauteile gemäß Brandschutznachweis.

Musterplanung Erdgeschoss mit New Work Bereich

Hinweis: Rückbau Kantine im aufgeführten Mietpreis nicht enthalten



Kressen-
gartenstr. 4

Muster- planung Neu	M 1:200 DIN A3
Erdgeschoss	22.03.2022

freetech

Dargestellte Tischgrößen 180/80 cm.
 Planung erfolgt vorbehaltlich Prüfung der Brandschnitte sowie Flucht- und Rettungswege durch einen Brandschutzplaner. Anforderungen Bauteile gemäß Brandschutznachweis.

Musterplanung Erdgeschoss Empfang

Hinweis: Kosten zentraler Empfangsbereich im aufgeführten Mietpreis nicht enthalten



Dargestellte Tischgrößen 160/80 cm.
 Planung erfolgt vorbehaltlich Prüfung der Brandabschnitte sowie Flucht- und Rettungswege durch einen Brandschutzplaner. Anforderungen Bauteile gemäß Brandschutznachweis.

Kressen-
 gartenstr. 4

Muster- planung Neu	M 1:150 DIN A3
Erdgeschoss Variante Single-Tenant	22.03.2022
freetech	

Musterplanung Regelgeschoss neu 1.OG - 3.OG



Kressen-
gartenstr. 4

Muster- planung Neu	M 1:200 DIN A3
Regel- geschoss 1.OG - 3.OG Variante 1	22.03.2022

freotech

Dargestellte Tischgrößen 160/80 cm.
 Planung erfolgt vorbehaltlich Prüfung der Brandschnitte sowie Flucht- und Rettungswege durch einen Brandschutzplaner. Anforderungen Bauteile gemäß Brandschutznachweis.

Musterplanung Zellenstruktur im Regelgeschoss 1.OG - 3.OG



Kressen-
gartenstr. 4

Muster-
planung
Neu

M 1:200
DIN A3

Regel-
geschoss
1.OG - 3.OG
Variante 2

22.03.2022

freetech

Dargestellte Tischgrößen 160/90 cm.
Planung erfolgt vorbehaltlich Prüfung der Brandabschnitte sowie Flucht- und Rettungswege durch einen Brandschutzplaner. Anforderungen Bauteile gemäß Brandschutznachweis.

Musterplanung Bestand 4.OG + 5.OG

Dachterrassen im 4.OG möglich



Kressen- gartenstr. 4

Muster-
planung
Bestand

M 1:200
DIN A3

Regel-
geschoss
4.OG - 5.OG

22.03.2022

freetech

Dargestellte Tischgrößen 160/80 cm.
Planung erfolgt vorbehaltlich Prüfung der Brandschnitte sowie Flucht- und Rettungswege durch einen Brandschutzplaner. Anforderungen Bauteile gemäß Brandschutznachweis.

Musterplanung 4.OG + 5.OG

Dachterrassen im 4.OG möglich



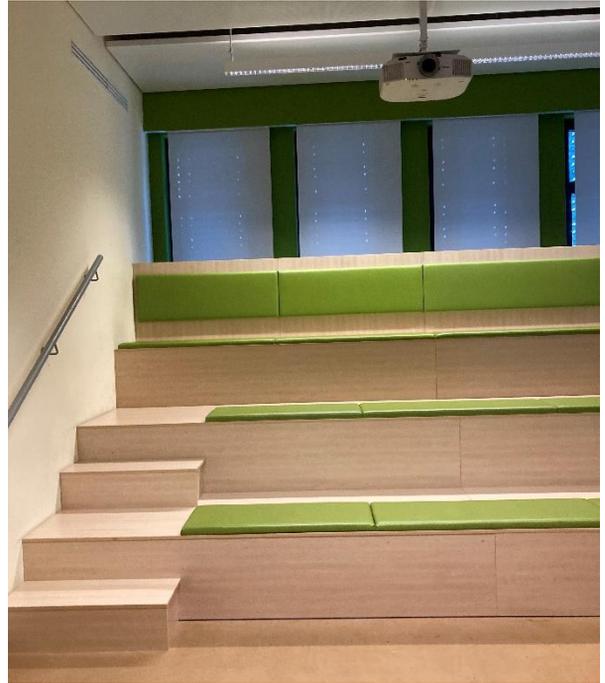
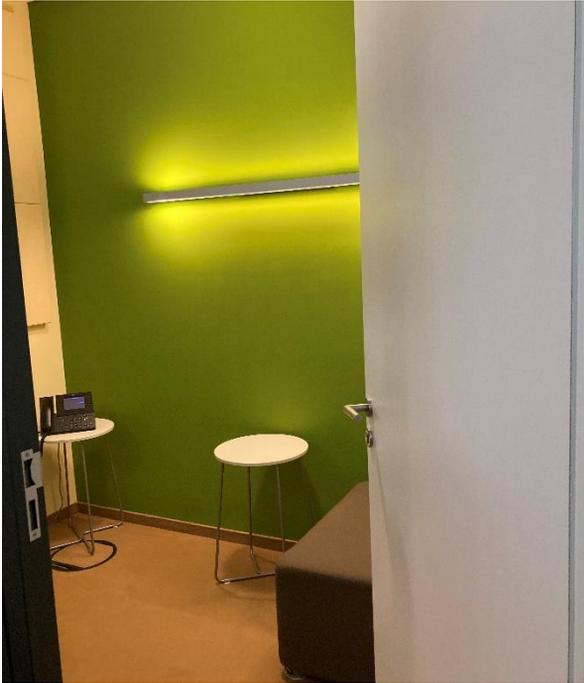
Kressen-
gartenstr. 4

Muster- planung Neu	M 1:200 DIN A3
Regel- geschoss 4.OG - 5.OG	22.03.2022

Dargestellte Tischgrößen 160/90 cm.
 Planung erfolgt vorbehaltlich Prüfung der Brandschnitte sowie Flucht- und Rettungswege durch einen Brandschutzplaner. Anforderungen Bauteile gemäß Brandschutznachweis.

freetech

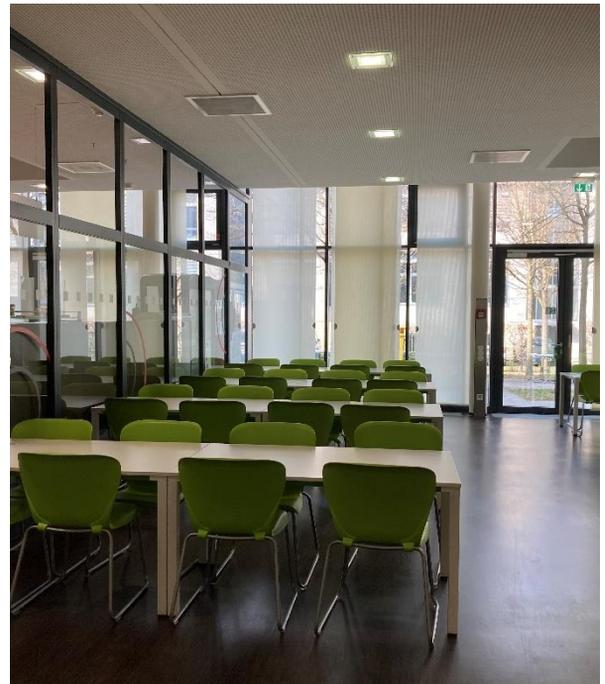
Innenansichten



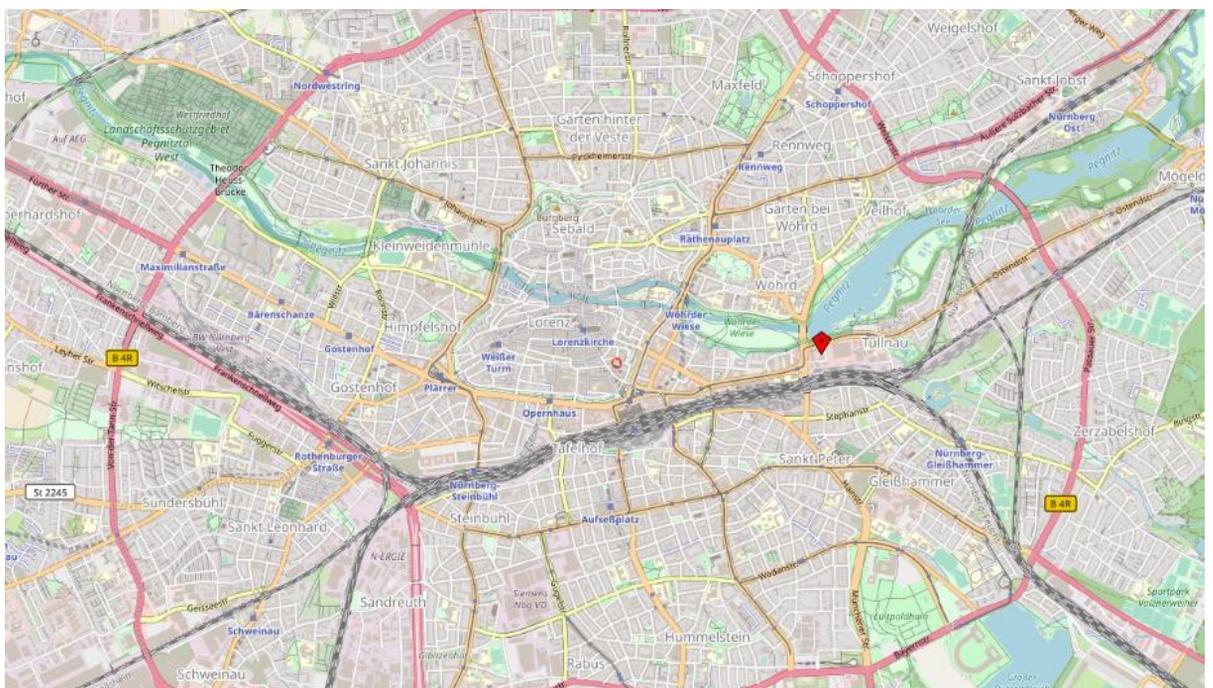
Innenansichten



Innenansichten



Lage / Mikro- und Makroansicht



Lage auf einen Blick



- Flughafen ist mit den Öffentlichen Verkehrsmitteln in 30 Minuten erreichbar



- Hauptbahnhof ist mit den Öffentlichen Verkehrsmitteln in 5 Minuten erreichbar



- Bushaltestelle Nürnberg Dürrenhof (Linien 36 und 94) zu Fuß innerhalb von 5 Minuten erreichbar



- S-Bahn Station Nürnberg Dürrenhof (Linie S1, S2 und S3) ist zu Fuß innerhalb von 5 Minuten zu erreichen

Energiebedarfsausweis nach § 16 ff. Energieeinsparverordnung

ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom¹ 18. November 2013

Gültig bis: **02.03.2031**

Registriernummer²

BY-2021-003557287

1

Gebäude

Hauptnutzung / Gebäudekategorie	Nichtwohngebäude		
Adresse	Kressengartenstraße 4, 90402 Nürnberg		
Gebäudeteil	Gesamtes Gebäude		
Baujahr Gebäude ³	2010		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	2010		
Nettogrundfläche ⁵	7.327,0 m ²		
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ³	Heizwerk, fossil		
Erneuerbare Energien	Art: keine	Verwendung:	
Art der Lüftung / Kühlung ³	<input type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input checked="" type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	<input checked="" type="checkbox"/> Anlage zur Kühlung
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf	<input checked="" type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung / Erweiterung)	<input type="checkbox"/> Aushangpflicht <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)



Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. **Als Bezugsfläche dient die Nettogrundfläche.** Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig. Diese Art der Ausstellung ist Pflicht bei Neubauten und bestimmten Modernisierungen nach § 16 Absatz 1 Satz 3 EnEV. Die angegebenen Vergleichswerte sind die Anforderungen der EnEV zum Zeitpunkt der Erstellung des Energieausweises (**Erläuterungen – siehe Seite 5**).

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt. Die Vergleichswerte beruhen auf statistischen Auswertungen.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch Eigentümer Aussteller

Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigelegt (freiwillige Angabe).

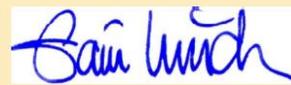
Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Der Energieausweis dient lediglich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Gebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen übersichtlichen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller:

DEKRA Automobil GmbH
Dipl.-Ing.(FH) Erwin Wutschka
St. Georgen-Str. 27
95463 Bindlach

03.03.2021
Ausstellungsdatum



Unterschrift des Ausstellers

¹ Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV ² Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung der Registriernummer (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und 5 EnEV) ist das Datum der Antragstellung einzutragen; die Registriernummer ist nach deren Eingang nachträglich einzusetzen. ³ Mehrfachangaben möglich ⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

⁵ Nettogrundfläche ist im Sinne der EnEV ausschließlich der beheizte / gekühlte Teil der Nettogrundfläche

Energiebedarfsausweis nach § 16 ff. Energieeinsparverordnung

ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom¹ 18. November 2013

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer²

BY-2021-003557287

2

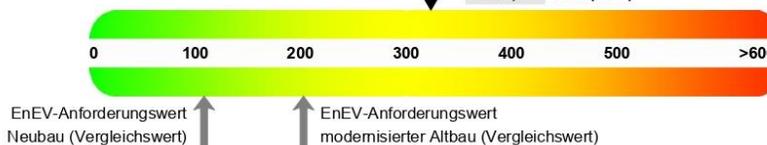
Primärenergiebedarf

"Gesamtenergieeffizienz"

CO₂-Emissionen³ 103,8 kg/(m²·a)

Primärenergiebedarf dieses Gebäudes

323,9 kWh/(m²·a)



Anforderungen gemäß EnEV⁴

Primärenergiebedarf

Ist-Wert 323,9 kWh/(m²·a) Anforderungswert 203,3 kWh/(m²·a)

Mittlere Wärmedurchgangskoeffizienten eingehalten

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

Verfahren nach Anlage 2 Nummer 2 EnEV

Verfahren nach Anlage 2 Nummer 3 EnEV ("Ein-Zonen-Modell")

Vereinfachungen nach § 9 Absatz 2 EnEV

Vereinfachungen nach Anlage 2 Nummer 2.1.4 EnEV

Endenergiebedarf

Energieträger	Jährlicher Endenergiebedarf in kWh/(m ² ·a) für					Gebäude insgesamt
	Heizung	Warmwasser	Eingebaute Beleuchtung	Lüftung ⁵	Kühlung einschl. Befeuchtung	
Heizwerk, fossil	202,2					202,2
Strom (Hilfsenergie)	0,4		29,7	3,4	0,0	33,5
Strom-Mix					0,5	0,5

Endenergiebedarf Wärme [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] 202,2 kWh/(m²·a)

Endenergiebedarf Strom [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] 33,9 kWh/(m²·a)

Angaben zum EEWärmeG⁶

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs auf Grund des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG)

Art:	Deckungsanteil:	%
		%
		%

Ersatzmaßnahmen⁷

Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahme nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Verschärfter Anforderungswert Primärenergiebedarf: _____ kWh/(m²·a)

Die in Verbindung mit § 8 EEWärmeG um _____ % verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Verschärfter Anforderungswert Primärenergiebedarf: _____ kWh/(m²·a)

Zonen

Nr.	Zone	Fläche [m ²]	Anteil [%]
1	Einzelbüro	283,4	3,9
2	Gruppenbüro	562,8	7,7
3	Großraumbüro	3.140,4	42,9
4	Besprechung, Sitzung, Seminar	686,9	9,4
5	Kantine	192,8	2,6
6	Küche	57,7	0,8
7	WC, Sanitärraum	316,9	4,3

weitere Zonen in der Anlage

Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Die Energieeinsparverordnung lässt für die Berechnung des Energiebedarfs in vielen Fällen neben dem Berechnungsverfahren alternative Vereinfachungen zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte sind spezifische Werte nach der EnEV pro Quadratmeter beheizte/gekühlte Nettogrundfläche.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

³ freiwillige Angabe

⁴ nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Absatz 1 Satz 3 EnEV

⁵ nur Hilfsenergiebedarf

⁶ nur bei Neubau

⁷ nur bei Neubau im Fall der Anwendung von § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG

Energiebedarfsausweis nach § 16 ff. Energieeinsparverordnung

ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom¹ 18. November 2013

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer²

BY-2021-003557287

2a

Gebäudezonen - Fortsetzung -

Nr.	Zone	Fläche [m ²]	Anteil [%]
8	Sonstige Aufenthaltsräume	544,3	7,4
9	Verkehrsfläche	1.063,3	14,5
10	Lager, Technik, Archiv	478,5	6,5

Energiebedarfsausweis nach § 16 ff. Energieeinsparverordnung

ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom¹ 18. November 2013

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer²

BY-2021-003557287

3

Endenergieverbrauch



Warmwasser enthalten



Der Wert enthält den Stromverbrauch für

Zusatzheizung Warmwasser Lüftung eingebaute Beleuchtung Kühlung Sonstiges

Verbrauchserfassung

Zeitraum		Energieträger ⁴	Primär-energie-faktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor	Energie-verbrauch Strom [kWh]
von	bis							

Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes

Gebäudenutzung

Gebäudekategorie/ Nutzung	Flächenanteil	Vergleichswerte ³	
		Heizung und Warmwasser	Strom

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung von Energieverbrauchskennwerten ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte sind spezifische Werte pro Quadratmeter beheizte/gekühlte Nettogrundfläche. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens von den angegebenen Kennwerten ab.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

³ veröffentlicht unter www.bbsr-energieeinsparung.de durch das Bundesministerium für Wirtschaft und Energie gemeinsam mit dem Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit

⁴ gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge in kWh

Energiebedarfsausweis nach § 16 ff. Energieeinsparverordnung

ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom¹ 18. November 2013

Erläuterungen

5

Angabe Gebäudeteil – Seite 1

Bei Nichtwohngebäuden, die zu einem nicht unerheblichen Anteil zu Wohnzwecken genutzt werden, ist die Ausstellung des Energieausweises gemäß dem Muster nach Anlage 7 auf den Gebäudeteil zu beschränken, der getrennt als Nichtwohngebäude zu behandeln ist (siehe im Einzelnen § 22 EnEV). Dies wird im Energieausweis durch die Angabe „Gebäudeteil“ deutlich gemacht.

Erneuerbare Energien – Seite 1

Hier wird darüber informiert, wofür und in welcher Art erneuerbare Energien genutzt werden. Bei Neubauten enthält Seite 2 (Angaben zum EEWärmeG) dazu weitere Angaben.

Energiebedarf – Seite 2

Der Energiebedarf wird hier durch den Jahres-Primärenergiebedarf und den Endenergiebedarf für die Anteile Heizung, Warmwasser, eingebaute Beleuchtung, Lüftung und Kühlung dargestellt. Diese Angaben werden rechnerisch ermittelt. Die angegebenen Werte werden auf der Grundlage der Bauunterlagen bzw. gebäudebezogener Daten und unter Annahme von standardisierten Randbedingungen (z. B. standardisierte Klimadaten, definiertes Nutzerverhalten, standardisierte Innentemperatur und innere Wärmegevinne) berechnet. So lässt sich die energetische Qualität des Gebäudes unabhängig vom Nutzerverhalten und von der Wetterlage beurteilen. Insbesondere wegen der standardisierten Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch.

Primärenergiebedarf – Seite 2

Der Primärenergiebedarf bildet die Energieeffizienz des Gebäudes ab. Er berücksichtigt neben der Endenergie auch die sogenannte „Vorkette“ (Erkundung, Gewinnung, Verteilung, Umwandlung) der jeweils eingesetzten Energieträger (z. B. Heizöl, Gas, Strom, erneuerbare Energien etc.). Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz sowie eine gute energetische Qualität des Gebäudes. Die angegebenen Vergleichswerte geben für das Gebäude die Anforderungen der EnEV an, die zum Zeitpunkt der Ausstellung des Energieausweises galt. Sie sind im Fall eines Neubaus oder einer Modernisierung des Gebäudes, die nach den Vorgaben des § 9 Absatz 1 Satz 2 EnEV durchgeführt wird, einzuhalten. Bei Bestandsgebäuden dienen sie zur Orientierung hinsichtlich der energetischen Qualität des Gebäudes. Zusätzlich können die mit dem Energiebedarf verbundenen CO₂-Emissionen des Gebäudes freiwillig angegeben werden.

Der Endwert der Skala zum Primärenergiebedarf beträgt, auf die Zehnerstelle gerundet, das Dreifache des Vergleichswerts „EnEV Anforderungswert modernisierter Altbau“ (140 % des „EnEV Anforderungswerts Neubau“).

Wärmeschutz – Seite 2

Die EnEV stellt bei Neubauten und bestimmten baulichen Änderungen auch Anforderungen an die energetische Qualität aller wärmeübertragenden Umfassungsflächen (Außenwände, Decken, Fenster etc.) sowie bei Neubauten an den sommerlichen Wärmeschutz (Schutz vor Überhitzung) eines Gebäudes.

Pflichtangaben für Immobilienanzeigen – Seite 2 und 3

Nach der EnEV besteht die Pflicht, in Immobilienanzeigen die in § 16a Absatz 1 genannten Angaben zu machen. Die dafür erforderlichen Angaben sind dem Energieausweis zu entnehmen, je nach Ausweisart der Seite 2 oder 3.

Endenergiebedarf – Seite 2

Der Endenergiebedarf gibt die nach technischen Regeln berechnete, jährlich benötigte Energiemenge für Heizung, Warmwasser, eingebaute Beleuchtung, Lüftung und Kühlung an. Er wird unter Standardklima und Standardnutzungsbedingungen errechnet und ist ein Indikator für die Energieeffizienz eines Gebäudes und seiner Anlagentechnik. Der Endenergiebedarf ist die Energiemenge, die dem Gebäude unter Annahme von standardisierten Bedingungen und unter Berücksichtigung der Energieverluste zugeführt werden muss, damit die standardisierte Innentemperatur, der Warmwasserbedarf, die notwendige Lüftung und eingebaute Beleuchtung sichergestellt werden können. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz.

Angaben zum EEWärmeG – Seite 2

Nach dem EEWärmeG müssen Neubauten in bestimmtem Umfang erneuerbare Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs nutzen. In dem Feld „Angaben zum EEWärmeG“ sind die Art der eingesetzten erneuerbaren Energien und der prozentuale Anteil der Pflichterfüllung abzulesen. Das Feld „Ersatzmaßnahmen“ wird ausgefüllt, wenn die Anforderungen des EEWärmeG teilweise oder vollständig durch Maßnahmen zur Einsparung von Energie erfüllt werden. Die Angaben dienen gegenüber der zuständigen Behörde als Nachweis des Umfangs der Pflichterfüllung durch die Ersatzmaßnahme und der Einhaltung der für das Gebäude geltenden verschärften Anforderungswerte der EnEV.

Endenergieverbrauch – Seite 3

Die Angaben zum Endenergieverbrauch von Wärme und Strom werden für das Gebäude auf der Basis der Abrechnungen von Heizkosten bzw. der Abrechnungen von Energielieferanten ermittelt. Dabei werden die Energieverbrauchsdaten des gesamten Gebäudes und nicht der einzelnen Nutzereinheiten zugrunde gelegt. Die so ermittelten Werte sind spezifische Werte pro Quadratmeter Nettogrundfläche nach der EnEV. Der erfasste Energieverbrauch für die Heizung wird anhand der konkreten örtlichen Wetterdaten und mithilfe von Klimafaktoren auf einen deutschlandweiten Mittelwert umgerechnet. Die Angaben zum Endenergieverbrauch geben Hinweise auf die energetische Qualität des Gebäudes. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Verbrauch. Ein Rückschluss auf den künftig zu erwartenden Verbrauch ist jedoch nicht möglich. Der tatsächliche Verbrauch einer Nutzungseinheit oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens oder sich ändernder Nutzungen vom angegebenen Endenergieverbrauch ab.

Im Fall längerer Leerstände wird hierfür ein pauschaler Zuschlag rechnerisch bestimmt und in die Verbrauchserfassung einbezogen. Ob und inwieweit derartige Pauschalen in die Erfassung eingegangen sind, ist der Tabelle „Verbrauchserfassung“ zu entnehmen.

Die Vergleichswerte ergeben sich durch die Beurteilung gleichartiger Gebäude. Kleinere Verbrauchswerte als der Vergleichswert signalisieren eine gute energetische Qualität im Vergleich zum Gebäudebestand dieses Gebäudetyps. Die Endwerte der beiden Skalen zum Endenergieverbrauch betragen, auf die Zehnerstelle gerundet, das Doppelte des jeweiligen Vergleichswerts.

Primärenergieverbrauch – Seite 3

Der Primärenergieverbrauch geht aus dem für das Gebäude insgesamt ermittelten Endenergieverbrauch für Wärme und Strom hervor. Wie der Primärenergiebedarf wird er mithilfe von Umrechnungsfaktoren ermittelt, die die Vorkette der jeweils eingesetzten Energieträger berücksichtigen.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

Ihre Ansprechpartnerin



Carina Orthen
Leiterin Vermietung Region Süd

HIH Real Estate GmbH
Nymphenburger Straße 4
80335 München
T +49 89 2620892 11
M +49 173 5357402
corthen@hih.de

Rechtshinweis

Dieses Exposé stellt kein verbindliches Angebot dar. Maßgeblich für den Inhalt einer Leistungsverpflichtung der HIH Real Estate GmbH ist nicht dieses Exposé, sondern jeweils ausschließlich der geschlossene Vertrag mit den darin vereinbarten Leistungspflichten. Trotz aller Sorgfalt bei der Erstellung dieses Exposés können sich die darin enthaltenen Informationen, insbesondere solche, die auf den Angaben Dritter beruhen, inzwischen geändert haben. Eine Haftung oder Garantie für die Aktualität, Richtigkeit, Qualität und Vollständigkeit der zur Verfügung gestellten Informationen kann daher nicht übernommen werden. Zwischenvermietungen, Änderungen und Irrtümer bleiben vorbehalten. Alle Informationen, Texte, Bilder und Grafiken in diesem Exposé unterliegen dem Schutz des Urheberrechts und anderer Schutzgesetze. Sie sind Eigentum der HIH Real Estate GmbH und dürfen ohne vorherige schriftliche Zustimmung nicht an Dritte weitergegeben oder vervielfältigt werden.

Stand, Rechtshinweis 11. Dezember 2019

Weitere Informationen finden Sie im Internet:
www.hih.de // www.hih-vermietung.de

HIH Real Estate // Gertrudenstraße 9 // 20095 Hamburg
T +49 40 3282 30 // F +49 40 3282 3210 // E info@hih.de